m²

SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE PAGINA/12 AÑO 2 - Nº 107
SABADO 17 DE FEBRERO DE 2001

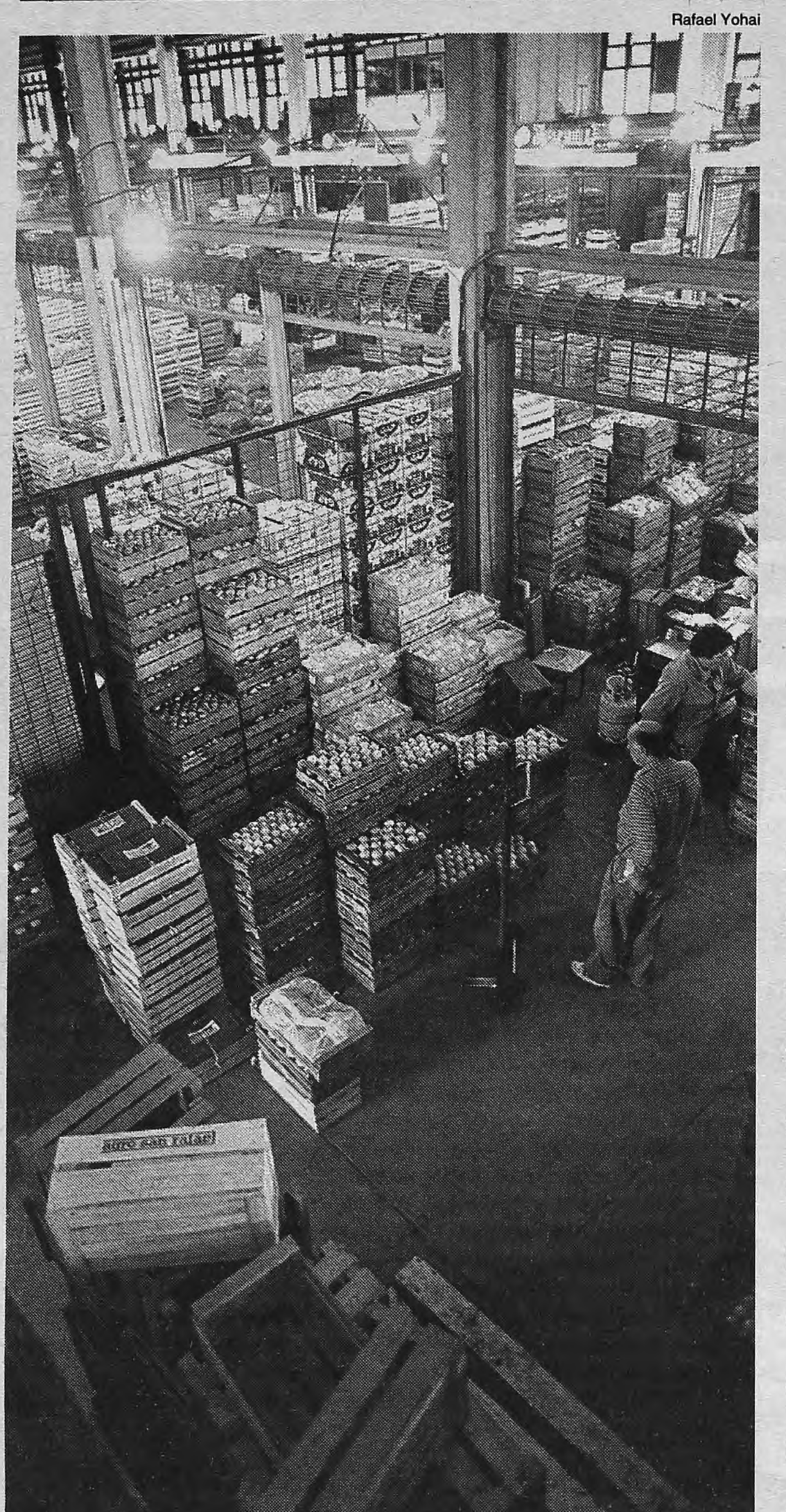
■ **Inmobiliario** Recuperación a la vista, con precios y demanda en alza

EL NUEVO MERCADO



El proyecto es convertir los terrenos del Mercado Central en un centro logístico y urbanístico, una suerte de polo de desarrollo a la manera de los centros concentradores de Europa. Las propuestas y la configuración que tendrá ese nuevo espacio.

Rafael Yohai



LA TRANSFORMACION EN UN CENTRO LOGISTIC MAS OPERATIVO Y FUNCIONAL

UNA NUEVA F PARA EL MERCADO

El directivo de la Corporación del Mercado Central convocó a licitación para la elaboración de un plan maestro y desarrollo de un proyecto que permita el aprovechamiento económico de las 366 hectáreas que abarca.

m² Por Liliana Sánchez

En el transcurso del presente año empezará a modificarse la fisonomía y la estructura funcional del Mercado Central de Buenos Aires. Con la intención de optimizar el uso del equipamiento existente y darles utilidad económica a las áreas libres de urbanización (366 ha) se creará un centro logístico y urbanístico que contará con la infraestructura necesaria para soportar actividades de carga y descarga, no sólo de productos alimenticios, sino que también se podrían incluir depósitos de otras mercaderías. A esto se sumará un área de servicios y actividades complementarias, de apoyo a los usuarios del mercado como podrían ser restaurantes, moteles, cafeterías o locales para el servicio técnico de los camiones, para oficinas, bancos u otros.

Polo: ***La creación de este polo de desarrollo urbano apunta a satisfacer la necesidad de la ciudad de contar con un Centro de Transferencia de Cargas próximo.***

La creación de este polo de desarrollo urbano apunta a satisfacer la necesidad de la ciudad de contar con un Centro de Transferencia de Cargas próximo, así como también a reanimar la dinámica operativa del propio Mercado ampliando sus funciones para hacerlo más competitivo, a la manera de lo que ocurre con los mercados concentradores de Europa. Estos incluyen junto a las transacciones frutihortícolas y, en menor medida, otras tiendas diversas, agencias de viaje, empresas de mensajería, de informática, clínicas, laboratorios y farmacias.

Para definir la estrategia de intervención se elaborará un Plan Maestro y esto estará a cargo del equipo que finalmente resulte adjudicatario cuando concluya el proceso de licitación al que convocó el directorio. Hasta ahora, luego de la evaluación de los antecedentes profesionales y técnicos, precalificaron dos grupos, ambos conformados interdisciplinariamente por inversores y también estudios de arquitectura/urbanismo, jurídicos, inmobiliarios, consultoras, empresas de la construcción y logística.

En uno de ellos participa el Mercado de Barcelona (Mercabarna), y en el otro Semmaris-Rungis, de Francia, que junto con firmas locales constituirán una Unión Transitoria de Empresas (UTE) para llevar adelante no sólo el diseño y dirección, sino también el gerenciamiento del proyecto.

Uno de los puntos fuertes que ofrecerá este emprendimiento es la Central de Transferencia y Ruptura de Cargas. El surgimiento del supermercadismo y otros factores hicieron que en los últimos años haya ido cambiando el sistema de abastecimiento en la ciudad, y se armaron centros logísticos en cualquier parte, desordenadamente, y sin que esto responda a un plan integral que los coordine y complemente. Además de todos los perjuicios que ocasiona el tránsito pesado atravesando los barrios porteños.

"Tiene sentido que haya una concentración de cargas, ruptura de cargas, stock, desarrollo logístico en este lugar donde (además de los usos específicos) podría haber superficie de galpón que se

Rafael Yohai

LA TRANSFORMACION EN UN CENTRO LOGISTICO Y URBANISTICO MAS OPERATIVO Y FUNCIONAL

UNA NUEVA FISONOMIA PARA EL MERCADO CENTRAL

El directivo de la Corporación del Mercado Central convocó a licitación para la elaboración de un plan maestro y desarrollo de un proyecto que permita el aprovechamiento económico de las 366 hectáreas que abarca.

m² Por Liliana Sánchez

En el transcurso del presente año empezará a modificarse la fisonomía y la estructura funcional del Mercado Central de Buenos Aires. Con la intención de optimizar el uso del equipamiento existente y darles utilidad económica a las áreas libres de urbanización (366 ha) se creará un centro logístico y urbanístico que contará con la infraestructura necesaria para soportar actividades de carga y descarga, no sólo de productos alimenticios, sino que también se podrían incluir depósitos de otras mercaderías. A esto se sumará un área de servicios y actividades complementarias, de apoyo a los usuarios del mercado como podrían ser restaurantes, moteles, cafeterías o locales para el servicio técnico de los camiones, para oficinas, bancos u otros.

■ **Polo:** ***La creación de este polo de desarrollo urbano apunta a satisfacer la necesidad de la ciudad de contar con un Centro de Transferencia de Cargas próximo.***

La creación de este polo de desarrollo urbano apunta a satisfacer la necesidad de la ciudad de contar con un Centro de Transferencia de Cargas próximo, así como también a reanimar la dinámica operativa del propio Mercado ampliando sus funciones para hacerlo más competitivo, a la manera de lo que ocurre con los mercados concentradores de Europa. Estos incluyen junto a las transacciones frutihortícolas y, en menor medida, otras tiendas diversas, agencias de viaje, empresas de mensajería, de informática, clínicas, laboratorios y farmacias.

Para definir la estrategia de intervención se elaborará un Plan Maestro y esto estará a cargo del equipo que finalmente resulte adjudicatario cuando concluya el proceso de licitación al que convocó el directorio. Hasta ahora, luego de la evaluación de los antecedentes profesionales y técnicos, precalificaron dos grupos, ambos conformados interdisciplinariamente por inversores y también estudios de arquitectura/urbanismo, jurídicos, inmobiliarios, consultoras, empresas de la construcción y logística.

En uno de ellos participa el Mercado de Barcelona (Mercabarna), y en el otro Semmaris-Rungis, de Francia, que junto con firmas locales constituirán una Unión Transitoria de Empresas (UTE) para llevar adelante no sólo el diseño y dirección, sino también el gerenciamiento del proyecto.

Uno de los puntos fuertes que ofrecerá este emprendimiento es la Central de Transferencia y Ruptura de Cargas. El surgimiento del supermercadismo y otros factores hicieron que en los últimos años haya ido cambiando el sistema de abastecimiento en la ciudad, y se armaron centros logísticos en cualquier parte, desordenadamente, y sin que esto responda a un plan integral que los coordine y complemente. Además de todos los perjuicios que ocasiona el tránsito pesado atravesando los barrios porteños.

"Tiene sentido que haya una concentración de cargas, ruptura de cargas, stock, desarrollo logístico en este lugar donde (además de los usos específicos) podría haber superficie de galpón que se arriende, terrenos para construir galpón, galpones robotizados, sistema de containers que en Barracas o en la Boca molestan, porque los camiones requieren una infraestructura, un espacio y un tamaño que este lugar sí se los puede ofrecer", explica el urbanista Alfredo Garay. Su estudio junto con la constructora Iatasa, Caputo SA, Semmaris-Rungis y Aeropuertos Argentina 2000, entre otros, integra el Consorcio MC XXI, uno de los grupos precalificados.

Entre las condiciones que cualifican el predio del Mercado están sus 366 ha de reserva, no urbanizadas, sobre las cuales se desplegaría la infraestructura y equipamiento necesario para que las empresas puedan instalarse y operar allí, así como también su ubicación. Está rodeado por la Autopista Riccheri, la Av. Gral. Paz, el Camino de Cintura, el Riachuelo y el río Matanza que son sus límites físicos, pero además está interconectado con las Autopistas 25 de Mayo, Perito Moreno, Buenos Aires-La Plata, Oeste y el Cinturón de la Ruta 6. Y si, eventualmente, el transporte ferroviario de carga volviera a ser importante, el Mercado tiene cuatro líneas de ferrocarril con acceso directo a su playa, que son Ferrosur Roca, Belgrano SA, Nuevo Central Argentino y Buenos Aires al Pacífico. Y dos más, Ferroexpreso Pampeano y Ferrocarril Mesopotámico General Urquiza con ingreso indirecto; no obstante, todas salvo esta última, sí acceden al Puerto de Buenos Aires.

Rafael Yohai

■ El predio del Mercado cuenta con 366 ha de reserva no urbanizadas.

El Mercado se sitúa en el eje central de un corredor de 22 km entre el Puerto y el aeropuerto de Ezeiza; por lo cual se calcula que el tiempo de viaje, hasta cualquiera de ambos extremos, por encontrarse equidistante, sería de 10 a 12 minutos. Además, estaría proyectada la ampliación de las rutas y caminos que lo circundan para absorber el impacto que provocaría el centro logístico cuando esté funcionando a pleno.

NECESIDAD DE REIMPULSAR SU ACTIVIDAD

El mercado y sus vaivenes

m² Por L. S.

El proyecto de creación de un Mercado Central para la concentración de la oferta y demanda de frutas y hortalizas a comercializarse en el área metropolitana arrancó en los años '60, aunque recién llegó a concretarse en los '80. Cumplió con el objetivo de reemplazar al viejo Mercado de Abasto Proveedor, ubicado en el centro de la ciudad, pero nunca alcanzó el atributo de único, y la exclusividad operativa que se le adjudicaba en la planificación. De hecho, si bien la misma ley que le dio origen establecía un cerco de protección de 60 km en el que no podía instalarse otro mercado con estas características, hubo varios mercados municipales del Conurbano que nunca cerraron y otros que resurgieron.

Finalmente, con la desregulación económica, aparecieron una serie de pequeños, medianos o grandes mercados que, en muchos casos esquivando el control bromatológico y el pago de impuestos, corrieron con ventajas competitivas la participación del Mercado Central en la comercialización de frutas y verduras. Hoy tiene capacidad ociosa instalada; de un total de 18 naves comerciales, hay seis naves (5565 m2) no utilizadas y en condiciones de ser alquiladas.

Existe la necesidad de reimpulsar la actividad del mercado y responder a las nuevas modalidades de comercialización. Por eso en el directorio piensan en maximizar el uso de las instalaciones existentes (180 ha) y urbanizar las áreas de reserva (366 ha), para abarcar también otros rubros relacionados con los alimentos y que, en todo caso, le den un valor agregado a la materia prima que se comercializa en el mercado. Se imaginan un centro agroindustrial en el que cabrían, por ejemplo, una fábrica de jugos o una planta elaboradora de papas fritas.

La calidad de estos y otros productos estaría avalada por el Laboratorio de Control Fitosanitario con que cuenta el Mercado, ya que una de sus funciones básicas, y que seguirá ejerciendo, es la de determinar la aptitud bromatológica de las frutas, hortalizas, pescados, agua y el hielo que se compra y vende en el ámbito del Mercado.

"No voy a esperar una ley que vaya sobre los que no tributan o los que no controlan. Yo salgo a competir con un lugar estratégicamente bien ubicado y con la posibilidad de brindar servicios que probablemente otras plataformas no puedan brindar. Acá tengo hectáreas vírgenes y para lograr un desarrollo como corresponde es que llamamos a licitación para la elaboración de un Plan Maestro", dice el arq. César Doretti, subgerente de Planeamiento Estratégico de la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires.

El Mercado es una entidad pública interestadual, en cuya administración participan el Estado nacional, la provincia de Buenos Aires y la Ciudad de Buenos Aires. El grupo inversor o UTE que gane la licitación irá asociado en un porcentaje (a determinar) al canon que recibirá el Mercado por cada nueva unidad de negocio que se instale. "Los adjudicatarios van a cobrar sólo si el plan tiene éxito", aclara Doretti, y habrá un plazo de asociación, o canon compartido, de 12 años a partir del momento que cada unidad de negocio empieza a funcionar. Luego, a medida que los períodos de 12 años se vayan cumpliendo, el Mercado volverá a percibirá el total del canon y dispondrá de todas las obras realizadas.

"¿Qué es el Master Plan?", consultó *m2* a Alfredo Garay, urbanista. "Es ir organizando la distribución de las distintas unidades de negocio sobre un territorio, de manera que las que sean compatibles se potencien, y las que sean incompatibles no se interfieran, sobre eso uno piensa cuál es la infraestructura que hay que darles", explicó. Su grupo compite con Alimentos y Gestión Logística UTE, en el que participan, entre los locales, el Estudio de Arquitectura Diego Peralta Ramos y el inmobiliario Toribio Achaval, junto al Mercado de Barcelona (Mercabarna).

De todos modos, el Master Plan deberá definir y recortar el terreno sobre el que va a intervenir. No es necesario que todo el predio tenga un sentido utilitario. Además, deberá decidir qué espacios libera al usopúblico y común, y en este caso, qué uso se les dará a las zonas bajas, y qué aporte puede hacer el Mercado al Plan de Manejo de la Cuenca Matanza-Riachuelo como un área positiva. Asegura el urbanista A. M. Garay que "no es la única expectativa o hipótesis de partida habilitar suelo y venderlo". Una tarea adicional para el grupo adjudicatario será promocionar la nueva imagen que lucirá el Mercado Central.

CO Y URBANISTICO

SONOMIA CENTRAL



Rafael Yohai

■ El predio del Mercado cuenta con 366 ha de reserva no urbanizadas.

arriende, terrenos para construir galpón, galpones robotizados, sistema de containers que en Barracas o en la Boca molestan, porque los camiones requieren una infraestructura, un espacio y un tamaño que este lugar sí se los puede ofrecer", explica el urbanista Alfredo Garay. Su estudio junto con la constructora Iatasa, Caputo SA, Semmaris-Rungis y Aeropuertos Argentina 2000, entre otros, integra el Consorcio MC XXI, uno de los grupos precalificados.

Entre las condiciones que cualifican el predio del Mercado están sus 366 ha de reserva, no urbanizadas, sobre las cuales se desplegaría la infraestructura y equipamiento necesario para que las empresas puedan instalarse y operar allí, así como también su ubicación. Está rodeado por la Autopista Riccheri, la Av. Gral. Paz, el Camino de Cintura, el Riachuelo y el río Matanza que son sus límites físicos, pero además está interconectado con las Autopistas 25 de Mayo, Perito Moreno, Buenos Aires-La Plata, Oeste y el Cinturón de la Ruta 6. Y si, eventualmente, el transporte ferroviario de carga volviera a ser importante, el Mercado tiene cuatro líneas de ferrocarril con acceso directo a su playa, que son Ferrosur Roca, Belgrano SA, Nuevo Central Argentino y Buenos Aires al Pacífico. Y dos más, Ferroexpreso Pampeano y Ferrocarril Mesopotámico General Urquiza con ingreso indirecto; no obstante, todas salvo esta última, sí acceden al Puerto de Buenos Aires.

El Mercado se sitúa en el eje central de un corredor de 22 km entre el Puerto y el aeropuerto de Ezeiza; por lo cual se calcula que el tiempo de viaje, hasta cualquiera de ambos extremos, por encontrarse equidistante, sería de 10 a 12 minutos. Además, estaría proyectada la ampliación de las rutas y caminos que lo circundan para absorber el impacto que provocaría el centro logístico cuando esté funcionando a pleno.

NECESIDAD DE REIMPULSAR SU ACTIVIDAD

El mercado y sus vaivenes

m2 Por L. S.

El proyecto de creación de un Mercado Central para la concentración de la oferta y demanda de frutas y hortalizas a comercializarse en el área metropolitana arrancó en los años '60, aunque recién llegó a concretarse en los '80. Cumplió con el objetivo de reemplazar al viejo Mercado de Abasto Proveedor, ubicado en el centro de la ciudad, pero nunca alcanzó el atributo de único, y la exclusividad operativa que se le adjudicaba en la planificación. De hecho, si bien la misma ley que le dio origen establecía un cerco de protección de 60 km en el que no podía instalarse otro mercado con estas características, hubo varios mercados municipales del Conurbano que nunca cerraron y otros que resurgieron.

Finalmente, con la desregulación económica, aparecieron una serie de pequeños, medianos o grandes mercados que, en muchos casos esquivando el control bromatológico y el pago de impuestos, corrieron con ventajas competitivas la participación del Mercado Central en la comercialización de frutas y verduras. Hoy tiene capacidad ociosa instalada; de un total de 18 naves comerciales, hay seis naves (5565 m2) no utilizadas y en condiciones de ser alquiladas.

Existe la necesidad de reimpulsar la actividad del mercado y responder a las nuevas modalidades de comercialización. Por eso en el directorio piensan en maximizar el uso de las instalaciones existentes (180 ha) y urbanizar las áreas de reserva (366 ha), para abarcar también otros rubros relacionados con los alimentos y que, en todo caso, le den un valor agregado a la materia prima que se comercializa en el mercado. Se imaginan un centro agroindustrial en el que cabrían, por ejemplo, una fábrica de jugos o una planta elaboradora de papas fritas.

La calidad de estos y otros productos estaría avalada por el Laboratorio de Control Fitosanitario con que cuenta el Mercado, ya que una de sus funciones básicas, y que seguirá ejerciendo, es la de determinar la aptitud bromatológica de las frutas, hortalizas, pescados, agua y el hielo que se compra y vende en el ámbito del Mercado.

"No voy a esperar una ley que vaya sobre los que no tributan o los que no controlan. Yo salgo a competir con un lugar estratégicamente bien ubicado y con la posibilidad de brindar servicios que probablemente otras plataformas no puedan brindar. Acá tengo hectáreas vírgenes y para lograr un desarrollo como corresponde es que llamamos a licitación para la elaboración de un Plan Maestro", dice el arq. César Doretti, subgerente de Planeamiento Estratégico de la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires.

El Mercado es una entidad pública interestadual, en cuya administración participan el Estado nacional, la provincia de Buenos Aires y la Ciudad de Buenos Aires. El grupo inversor o UTE que gane la licitación irá asociado en un porcentaje (a determinar) al canon que recibirá el Mercado por cada nueva unidad de negocio que se instale. "Los adjudicatarios van a cobrar sólo si el plan tiene éxito", aclara Doretti, y habrá un plazo de asociación, o canon compartido, de 12 años a partir del momento que cada unidad de negocio empieza a funcionar. Luego, a medida que los períodos de 12 años se vayan cumpliendo, el Mercado volverá a percibirá el total del canon y dispondrá de todas las obras realizadas.

"¿Qué es el Master Plan?", consultó *m2* a Alfredo Garay, urbanista. "Es ir organizando la distribución de las distintas unidades de negocio sobre un territorio, de manera que las que sean compatibles se potencien, y las que sean incompatibles no se interfieran, sobre eso uno piensa cuál es la infraestructura que hay que darles", explicó. Su grupo compite con Alimentos y Gestión Logística UTE, en el que participan, entre los locales, el Estudio de Arquitectura Diego Peralta Ramos y el inmobiliario Toribio Achaval, junto al Mercado de Barcelona (Mercabarna).

De todos modos, el Master Plan deberá definir y recortar el terreno sobre el que va a intervenir. No es necesario que todo el predio tenga un sentido utilitario. Además, deberá decidir qué espacios libera al usopúblico y común, y en este caso, qué uso se les dará a las zonas bajas, y qué aporte puede hacer el Mercado al Plan de Manejo de la Cuenca Matanza-Riachuelo como un área positiva. Asegura el urbanista A. M. Garay que "no es la única expectativa o hipótesis de partida habilitar suelo y venderlo". Una tarea adicional para el grupo adjudicatario será promocionar la nueva imagen que lucirá el Mercado Central.

CAL Y ARENA

Curso

A partir del 15 de marzo, se dictará en la sede de la Sociedad Central de Arquitectos un curso de Dirección de Obras, a cargo del Arq. Alberto Schugurensky. El curso tendrá una duración de ocho clases, de dos horas cada una, los martes y jueves de 19 a 21 horas, a excepción de dos de ellas que consistirán en visitas a obras y se desarrollarán por la mañana.

Pinturas

La empresa Alba lanzó al mercado local la marca Zynolyte, una línea de productos de avanzada en aerosoles de máxima calidad, pinturas especiales y recubrimientos epoxi. Los nuevos aerosoles Zynolyte importados por Alba de Estados Unidos cumplen y exceden las más estrictas regulaciones en lo concerniente a cuidado del medio ambiente. No tienen agregados de plomo, CFC (cloro flúor carbono), ni otro componente que dañe la capa de ozono.

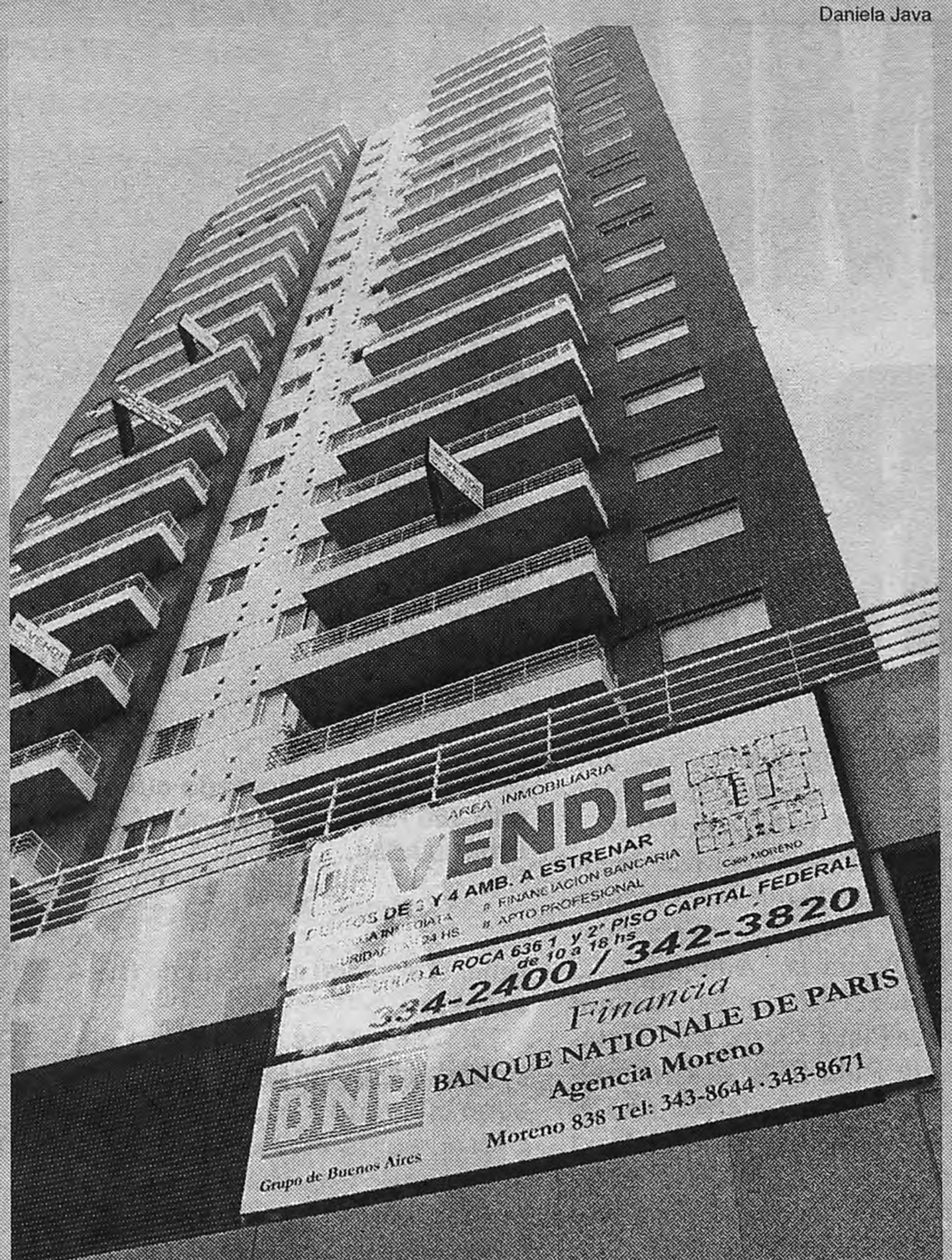
Demostración

Hasta fin de mes, Easy realizará demostraciones gratuitas a cargo de especialistas para aprender a realizar todo tipo de tareas útiles para el hogar. Los temas serán "Cómo usar herramientas eléctricas recargables", "Ventajas de construir con tejas de cemento", "Técnicas y pátinas de efecto decorativo", "Cómo colocar pisos flotantes", "Cómo armar muebles funcionales" y "Cómo colocar papel mural", entre otros.

Equipamiento

Morph, el "specially retailer" de productos de equipamiento para el hogar, ha lanzado recientemente su nueva línea de negocios Moddu, orientada a regalos y productos personales. Para el próximo semestre, está prevista la apertura de dos locales en el área metropolitana, en los shoppings Alto Palermo y Unicenter, y un tercero en el shopping Los Palmares, de Mendoza.

ANALISIS TECNICO DEL BANCO RIO SOBRE EVOLUCION DEL MERCADO



Daniela Java

Pronóstico de recuperación

Un trabajo realizado por la entidad financiera prevé una recuperación en la demanda y los precios de casas y departamentos en los próximos meses. Para setiembre, estima, habrá escasez de unidades disponibles bien ubicadas en la Ciudad de Buenos Aires.

Un relevamiento realizado por técnicos del Banco Río en el sector inmobiliario avizora una mejora en la demanda en los próximos meses, lo cual se reflejaría en una recuperación de los precios de casas y departamentos a partir de abril. Pero este mismo cuadro de situación generaría, según estiman, una escasez de oferta disponible y abundante de unidades bien ubicadas en la zona metropolitana y, en particular, en la Ciudad de Buenos Aires.

Los analistas de la entidad mencionada afirmaron que al tener "una oferta inelástica" durante 2001, podemos estimar que el primer impacto que se puede aguardar en el mercado es que se concrete "una recuperación de precios de las unidades nuevas para el segundo trimestre del año". Estos conceptos fueron planteados en un informe de perspectivas del mercado inmobiliario, hipotecario y de la construcción privada elaborado por los técnicos del Banco Río.

En tanto, los técnicos de la entidad consideran que, por lo menos en la Ciudad de Buenos Aires, es de estimar que "para setiembre próximo no habrá oferta disponible y abundante de unidades bien ubicadas en la zona metropolitana". Esto surge de los cálculos realizados ante la absorción esperada que presentará la demanda, a los actuales niveles de precios y de crédito, por lo que "en ocho meses las unidades a la venta serán un bien escaso". El estudio considera además que del total de unidades disponibles, un 30 por ciento tienen "ciertos vicios de calidad o construcción, que hacen que su posibilidad de venta sea difícil bajo cualquier contexto".

Respecto del esperado incremento en los precios de los inmuebles, los analistas señalan que "esto se observará sobre todo en la contraoferta de precios versus los valores de lista, es decir la diferencia que existe entre un precio pedido y el efectivamente pagado". Dicha brecha, de acuerdo con lo referido en el informe del Banco Río, alcanza a un 9 por ciento en la actualidad para unidades nuevas y al 12 por ciento para las usadas. "Consideramos que las contraofertas reducirán estos guarismos, en el segundo trimestre, a 4 por ciento en las nuevas y un 9 por ciento en las usadas."

Esta situación se ha visto particularmente alentada por la medida dispuesta por el gobierno nacional de permitir deducir los intereses de los créditos hipotecarios de la compra de viviendas nuevas o de la construcción de las mismas. Es así que en un crédito de 40.000 dólares, se estima que quienes ganan entre 2500 y 4000 pesos mensuales se beneficiarán en el equivalente de una a dos cuotas por año por el monto a desgravar.

El Río afirmó además que durante enero pasado se recibieron pedidos de crédito que resultaron mayores a los registrados en igual mes de 2000 y de 1999. "Los préstamos otorgados fueron también más del doble que el año anterior", se señaló desde el departamento Negocios Inmobiliarios de la entidad. "Por lo tanto –agrega el informe–, dado el contexto favorable que se presenta en un mes de estacionalidad negativa como lo es enero, podemos esperar que esta situación acelere la recuperación del sector inmobiliario en los próximos meses."